

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den

GEMEINDE SCHELLERTEN  
Der Bürgermeister

**GEMEINDE SCHELLERTEN  
ORTSCHAFT SCHELLERTEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10-05  
"SCHELLERTEN-SÜD/B"**

**3. Änderung**

gem. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

**Abschrift**



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Verfahrensart / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>1</b>
<b>A.3 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
A.5.1 Grenze des Plangebietes .....	2
A.5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
A.5.3 Festsetzungen zur Bepflanzung .....	3
A.5.4 Zufahrten und Stellplätze .....	4
A.5.5 Flächen für Versorgungsanlagen .....	4
A.5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	4
<b>A.6 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.7 Bebauungsentwurf</b> .....	<b>4</b>
<b>A.8 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>4</b>
<b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil C: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)     und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil D: Anlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>Anlage 1:</b> Auszug aus der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 10-05 "Schellerten-Süd/B" .....	17
<b>Anlage 2:</b> Bebauungsentwurf (entspr. Entwurf Architekten Himstedt+Kollien) .....	19
<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>21</b>

---



## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

Am Grundzentrum Schellerten besteht der dringende Bedarf nach weiteren Möglichkeiten zur Kinderbetreuung. In südlicher Innenlage der Ortschaft Schellerten liegt zwischen Dorfstraße und Junkerstraße die Kindertagesstätte "Die Rübenwichtel". Die Kindertagesstätte soll nun einen Erweiterungsanbau nach Westen erhalten, um für eine Krippengruppe, zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe Raum zu schaffen. Das Gebäude befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10-05. Im Jahr 1999 wurde u.a. für den Bestandsbau eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt (s. Anlage 1). Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine zusätzliche Bebauung im geplanten Maß beinahe vollständig.

Die Planung der Erweiterung der Kindertagesstätte ist durch das Architekturbüro Himstedt und Kollien durchgeführt worden und liegt vor. Der Anbau überschreitet im Westen die Baugrenze in einem kleinen Teilbereich maximal um ca. 1,76 m. Ebenso kann die festgesetzte Eingeschossigkeit nicht eingehalten werden, weil im Geländeversatz nach Bauordnung ein weiteres, anzurechnendes Vollgeschoss entsteht. Laut dem Landkreis Hildesheim kann eine Befreiung für das zweite Vollgeschoss nicht erfolgen.

Insgesamt besteht damit das Erfordernis, für den B-Plan Nr. 10-05 "Schellerten - Süd / B" eine 3. Änderung durchzuführen.

### **A.2 Verfahrensart / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-05 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst eine zulässige Grundfläche von 978 qm (Fläche für Gemeinbedarf ca. 2.444 qm x GRZ 0,4 = 978 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten stellt in diesem Bereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar. Zudem handelt es sich bei der Kindertagesstätte um eine eingeführte Nutzung. Damit ist eine Entwicklung aus dem FNP gegeben.

### **A.3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Schellerten, südlich angrenzend an den historischen Ortskern. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die "Junkerstraße", im Nordwesten durch die "Dorfstraße" und im Südwesten durch die Straße "Am Erbsenbrunnen". Im Süden und Osten grenzt die Wohnbebauung direkt an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/43, 36/46 und 36/47.

Der Geltungsbereich umfasst das vorhandene Gebäude der Kindertagesstätte, darin versiegelte Wege- und Spielflächen, einen vormals gehölzreichen Garten und Rasenflächen. Im Südwesten befindet sich eine Rasenmulde für das Sammeln von Oberflächenwasser. Die Erschließung erfolgt über die Junkerstraße. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebäude mit Gartengrundstücken geprägt, die wohnbauliche Entwicklung ist abgeschlossen.

### **A.4 Planung**

Es ist die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte geplant. Hierfür verschiebt die 3. Änderung die Baugrenze geringfügig nach Westen. In Verbindung hiermit soll nun der östliche Teil der "öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz" an der Straße "Am Erbsenbrunnen" der "Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte" zugeschlagen werden. Der bestehende Spielplatz wird derzeit wenig genutzt, und es liegt zum Beispiel an der Grundschule ein weiterer Spielplatz in fußläufiger Nähe. Die Flächen sind nach Bauordnung für die Kindertagesstätte nicht erforderlich, aber es kann mehr Bewegungsraum auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Der zur Dorfstraße ausgerichtete nordwestliche Teil der "öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz" stellt sich derzeit als Regenrückhaltebecken dar. Dieser soll als "öffentliche Grünfläche" erhalten bleiben und als Regenrückhaltebecken für die südlich angrenzende Wohnbebauung gesichert werden. Zudem befindet sich ein Verteilerhaus eines Telekommunikationsunternehmens (Deutsche Glasfaser) auf der "öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz". Dieses soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Telekommunikation" festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück muss zur Umsetzung der Erweiterung Grünbestand fallen, für den an anderer Stelle auf dem Grundstück dann ein Ersatz geschaffen werden soll. Die 1. Änderung hatte hierzu Festsetzungen getroffen, die weitergeführt werden.

### **A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **A.5.1 Grenze des Plangebietes**

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Grundstücksgrenze zur "Junkerstraße", im Nordwesten bildet die "Dorfstraße" die Abgrenzung, im Südwesten folgt sie ein kurzes Stück der

Straße "Am Erbsenbrunnen" und im Süden und Osten bilden die Grundstücksgrenzen der anschließenden Wohngrundstücke die Abgrenzung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/43, 36/46 und 36/47.

### A.5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung entsprechend wird für den Bereich der Kindertagesstätte eine "**Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte**" festgesetzt.

Es wird eine **Zweigeschossigkeit** (II) zugelassen, um in dem Plangebiet ausreichend zusätzlichen Raum für eine Krippengruppe, zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe in einer zweigeschossigen Bauweise zu schaffen. Die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist notwendig, da das Gelände von Norden nach Süden um knapp 3 m ansteigt und durch diesen Geländeversatz in Bezug auf den Erweiterungsbau ein weiteres, anzurechnendes Vollgeschoss entstehen wird. In der Örtlichkeit wird sich der Erweiterungsbau in seiner Höhe an die bestehende Kindertagesstätte angleichen; eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung ist daher nicht zu erwarten.

Als **Grundflächenzahl** (GRZ) wird die 0,4 aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten, womit ausreichend Grundflächen für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte bereitgestellt werden können. Gemäß BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (sogenannte GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird geringfügig von 0,4 auf 0,6 erhöht, um dem Entwurf der Kindertagesstätte und dem zweiten Vollgeschoss Rechnung zu tragen.

Der Abstand der **Baugrenze** (zur Grundstücksgrenze) an der Dorfstraße soll von 7 m auf 4,50 m verringert werden, um eine höhere Flexibilität für die zukünftige Gebäudeanordnung zu erreichen.

Die **Bauweise** wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.

### A.5.3 Festsetzungen zur Bepflanzung

Zur Umsetzung der Erweiterung der Kindertagesstätte muss Grünbestand fallen, für den an anderer Stelle ein Ersatz geschaffen werden soll. Die 1. Änderung hatte hierzu Festsetzungen getroffen, die weitergeführt werden. So wird textlich festgesetzt, dass auf der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 6 Bäume und mindestens 30 Laubsträucher anzupflanzen sind, wobei wahlweise die Arten der Pflanzlisten zu verwenden sind. Hierbei können die im Plangebiet vorhandenen vitalen Bestandsgehölze bei deren Erhalt auf das festgesetzte Pflanzmaß angerechnet werden. Dieses Bepflanzungsmaß schafft ein Grundgerüst und sollte durch weitere, ungiftige Blüh- und Fruchtgehölze erweitert werden; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Zweck dieser Festsetzung ist die Einbindung der Kindertagesstätte in den umgebenden Siedlungszusammenhang und begründet sich auch durch den ästhetischen und ökologischen Eigenwert der Gehölze. Gehölzbestände können zudem Spielorte für Kinder darstellen und schaffen durch ihren Schattenwurf insbesondere an heißen Sommertagen ein angenehmes Kleinklima.

#### **A.5.4 Zufahrten und Stellplätze**

Die Zufahrten zu und die privaten Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,6$  zu befestigen (entsprechend DIN 1986), um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu vermeiden.

#### **A.5.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Das vorhandene Verteilerhaus (Betreiber: Deutsche Glasfaser) im Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Telekommunikation" gesichert.

#### **A.5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Die im Südwesten des Plangebiets vorhandene Rasenmulde für das Sammeln von Oberflächenwasser ist funktionell den südlich angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet. Um diese Funktion auch in der Zukunft zu sichern, wird sie als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

### **A.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die bestehenden Netze der Stromversorgung und Telekommunikation und der Abwasserentsorgung der Ortschaft Schellerten angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten. Die Löschwasserversorgung kann wie bereits für den Bestandsbau (mit 800 l/min über 2 Stunden) bereitgestellt werden.

### **A.7 Bebauungsentwurf**

Der Begründung ist als Anlage 2 ein Bebauungsentwurf auf Grundlage der Architektenplanung (Himstedt + Kollien, Hildesheim) beigelegt. Er dient der Illustration einer innerhalb der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10-05 möglichen Bebauung und Bepflanzung, und ist unverbindlich.

### **A.8 Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd.:	2.657 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte	2.444 qm	(92 %)
- Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	189 qm	(7 %)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation)	24 qm	(1 %)

## Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Gemeinde Schellerten führt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-05 "Schellerten-Süd/B" in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt nach den allgemeinen Angaben zum Vorhaben schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung.

### Allgemeine Angaben zum Vorhaben

- Naturraum:** Die Ortschaft Schellerten liegt im Übergangsbereich der Ilseder zur Hildesheimer Lössbörde in der naturräumlichen Haupteinheit der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Den Raum um Schellerten bestimmt eine offene, weite Landschaft mit flachwelligem Relief und mit sehr fruchtbaren, intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden, größere Waldflächen fehlen.
- Lage:** Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 2.657 qm befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Schellerten, die direkte Umgebung bestimmen hauptsächlich Gebäude mit Gartengrundstücken und Straßen.
- Nutzung:** Neben dem Bestandsgebäude der Kindertagesstätte umfasst das Plangebiet befestigte Flächen, einen größeren Garten und Rasenflächen. Die Erschließung erfolgt über die Junkerstraße.
- Planung:** Da in Schellerten der dringende Bedarf nach weiteren Möglichkeiten zur Kinderbetreuung besteht, soll die bestehende Kindertagesstätte einen Erweiterungsbau nach Westen erhalten. Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine zusätzliche Bebauung im geplanten Maß beinahe vollständig. Die 3. Änderung verschiebt die Baugrenze geringfügig nach Westen. Statt der Eingeschossigkeit wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt und die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Im Süden wird außerdem eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zugeschlagen. Im Südwesten befindet sich eine Rasenmulde für das Sammeln von Oberflächenwasser, diese öffentliche Grünfläche wird zusätzlich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses "Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Die Planung bezieht keine festgesetzten Ausgleichsflächen ein.

### Schutzgut Mensch

**Bestand:** Angrenzend befinden sich keine Verkehrswege von überörtlicher Bedeutung, die Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Dorfstraße, der Junkerstraße und der Straße Am Erbsenbrunnen sind unerheblich.

Die derzeit auf dem Außengelände der Kindertagesstätte spielenden Kinder sind in der näheren Umgebung zeitweise deutlich wahrnehmbar. Im Gegensatz zu anderen Lärmquellen stuft das Bundes-Immissionsschutzgesetz Geräusche durch Kinder grundsätzlich als sozialadäquat ein. Damit sind sie in aller Regel hinzunehmen, auch wenn die Lärmpegel der Geräusche die Werte aus gesetzlichen Regelwerken übersteigen. Der Hol- und Bringverkehr durch die Eltern erfolgt über die Junkerstraße und die Dorfstraße.

Planungsfolgen:

Mit der Bauerweiterung ändert sich die Situation bezüglich der Geräusche durch spielende Kinder nicht wesentlich. Der Außenspielbereich vergrößert sich geringfügig.

Durch die Erweiterung der Kindertagesstätte steigt die Verkehrsmenge kaum.

Die geringfügige Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit bleibt ohne erhebliche Auswirkungen. Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen mit Auswirkungen auf dem Grundstück selbst und direkt angrenzende Flächen.

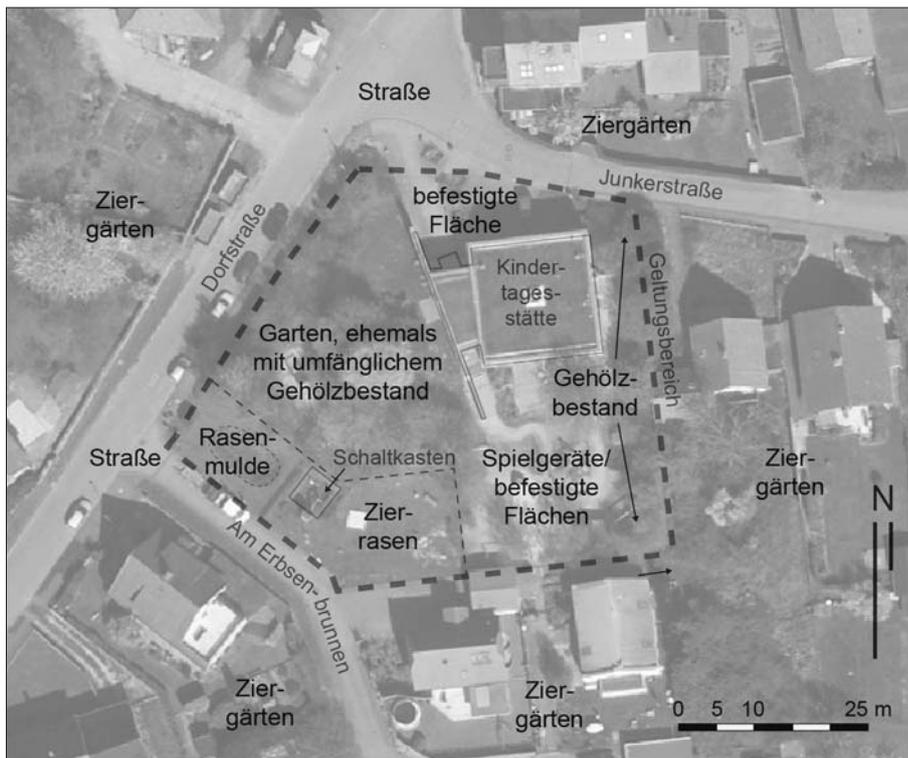
Schutzgut Arten und Biotope

Bestand: Die nähere Umgebung bestimmen Wohngebäude mit Gärten sowie Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich umfasst das vorhandene Gebäude der Kindertagesstätte und das zugehörige Gelände mit versiegelten Wege- und Spielflächen, einem vormals gehölzreichen Garten und Rasenflächen. Der Bereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut, eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraumes besteht nicht. Die Bestandsgehölze wurden zum Teil in Vorbereitung der Baumaßnahme bereits gerodet.

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend liegen keine gesetzlich geschützte Biotope, naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH- Gebiete.

Planungsfolgen:

Bei einer Bebauung verringert sich die Gartenfläche, Gehölze wurden bereits entfernt. Höherwertige Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Die ökologische Funktion des Gesamttraumes wird künftig auch mit einer zusätzlichen Bebauung erfüllt. Vor allem bei Gehölzrodungen sind gegebenenfalls vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Schon mit dem derzeit geltenden rechtlichen Regelungen war eine zusätzliche Bebauung im geplanten Maß beinahe vollständig möglich.



Karte: Bestand

### Schutzgut Boden und Flächen

**Bestand:** Im Plangebiet steht im Westen holozäner Schwemmlöss an, im Osten handelt es sich mit weichselkaltzeitlichem Lösslehm über Geschiebelehm der Saalekaltzeit um ältere Ablagerungen. Daraus entwickelte sich im Westen ein mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley, im Osten ein mittlerer Pseudogley-Tschernosem. Bei einer sehr hohen potenziellen Verdichtungsempfindlichkeit weist der Boden eine äußerst hohe Ertragsfähigkeit auf und hält pflanzenverfügbares Bodenwasser in hohem bis sehr hohem Maße bereit. Der Boden wurde mit der baulichen Entwicklung des Siedlungsraumes überformt und verändert. Neben einer partiellen Versiegelung durch Gebäude und Wegeflächen zeigt sich das Plangebiet unversiegelt. Insgesamt handelt es sich um einen beeinträchtigten Bereich mit Zerstörung des gewachsenen Bodens ohne natürlichen Bodenaufbau innerhalb der bebauten Flächen. Die unversiegelten Zonen weisen gestörte Bodenverhältnisse auf.

#### Planungsfolgen:

Durch die geplanten Ausweisungen können zusätzlich vormals bewachsene Freiflächen überbaut werden, daraus ergeben sich Beeinträchtigungen in unbeträchtlichem Umfang durch Verluste von Bodeneigenschaften und -funktionen. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Gartenflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen so weit wie möglich auszunehmen. Schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplans war eine ergänzende Bebauung im geplanten Maß beinahe vollständig möglich, die GRZ ändert sich mit der 3. Änderung nicht.

### Schutzgut Wasser

**Bestand:** Der Grundwasserflurabstand ist im Bereich des Kolluvisols zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes tief (> 8 -16 dm), im Bereich des Tschernosems sehr tief (> 20 dm). Der Standort kann als eher grundwasserfern angesprochen werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Planungsraum bei Werten von ca. 100 mm - 150 mm/a. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine mittlere Durchlässigkeit, das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Die überbauten und versiegelten Flächen weisen einen tiefgreifend gestörten Bodenwasserhaushalt auf. Größere Teilbereiche sind als Vegetationsflächen ausgebildet. Innerhalb des Geltungsbereiches fehlen natürliche Oberflächengewässer. Im Südwesten befindet sich eine Rasenmulde zum Sammeln von Oberflächenwasser. Insgesamt ist der Bereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut, die Grundwasserneubildung ist unterdurchschnittlich.

#### Planungsfolgen:

Die geänderte Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

### Schutzgut Klima und Luft

**Bestand:** Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs mit einer weitläufigen Bebauung, der Planungsraum ist in Teilen versiegelt. Durch die Ortschaft erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit einer unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich.

#### Planungsfolgen:

Das Planverfahren ermöglicht die Neubebauung von bislang unversiegeltem Boden in sehr geringen Umfang. Schon vorher war eine Gebäudeergänzung in dem derzeit geplanten Umfang fast vollständig möglich. Im direkten Umfeld der Neubebauung kommt es aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme zu einer Erhöhung

der bodennahen Lufttemperatur. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt insgesamt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

**Bestand:** Der Geltungsbereich liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhanges, der von Gebäuden mit Ziergärten sowie Verkehrsflächen bestimmt wird. Unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Das Gelände der Kindertagesstätte, das insgesamt leicht nach Westen abfällt, weist im Westen Bodenmodellierungen auf. Auf dem Grundstück wachsen bzw. wuchsen raumwirksame Gehölzbestände, die teils im Rahmen der Baufeldräumung gerodet wurden. Aufgrund des flächendeckend vorhandenen menschlichen Einflusses erlangt der Geltungsbereich insgesamt nur einen untergeordneten Wert für das Schutzgut. Lagebedingt hat das Gelände keine Bedeutung für eine landschaftsbezogene Erholung.

#### **Planungsfolgen:**

Bei der Umsetzung der Gebäudeerweiterung wird sich das Plangebiet mit einem ortsüblich gestalteten Garten weiterhin in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Die hinzukommende Rasenfläche im Süden des Plangebietes stellt sicher, dass sich das Angebot an Bewegungsraum und an Spielbereichen mit dem Anbau nicht verringert.

#### Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

**Bestand:** Ein Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

#### **Planungsfolgen:**

Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon zu unterrichten. Die §§ 10, 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

#### Fazit und grünordnerische Festsetzungen

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind geringe Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt grünordnerische Maßnahmen fest.

Innerhalb des Freiraums der Kindertagesstätte sind mindestens 6 Laubbäume bzw. Obstbäume und mindestens 30 Laubsträucher anzupflanzen. Vorhandene vitale Bestandsgehölze können bei deren Erhalt auf das festgesetzte Pflanzmaß angerechnet werden. Dieses Bepflanzungsmaß schafft ein Grundgerüst und sollte durch weitere, ungiftige Blüh- und Fruchtgehölze erweitert werden, Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Die Gehölze dienen der Einbindung der Kindertagesstätte in den umgebenden Siedlungsraum, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Außerdem bieten Gehölzbestände Spielorte für Kinder. Vor allem Bäume schaffen durch ihren Schattenwurf insbesondere an heißen Sommertagen ein angenehmes Kleinklima, was für Kleinkinder besonders wichtig ist. Hauptsächlich Obstbäume zeigen mit der auffallenden Blüte im Frühjahr und den Früchten den Jahresverlauf, die Früchte eignen sich zum Verzehr.

## **C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 04.07.2022 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Schellerten**  
 Landkreis **Hildesheim**  
 Bebauungsplan **10-05 "Schellerten-Süd/B", 3. Änderung**  
 Ortschaft **Schellerten**  
 Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b>                      Schreiben vom 19.04.2022</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-05 Schellerten-Süd/B, Gemeinde Schellerten grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, das keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Telekommunikationslinien werden im Zuge der Bauarbeiten berücksichtigt.</p> <p>Dies wird bei Erfordernis erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Landkreis Hildesheim,</b> Schreiben vom 26.04.2022</p>	<p>Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB</p> <p>Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Denkmalschutz</b></p> <p><u>2.1 Baudenkmalpflege</u></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10-05 "Schellerten Süd/B" sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Objekte, die im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Schellerten geführt werden.</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die B-Planänderungen daher nicht berührt.</p> <p><u>2.2 Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Die geplante Änderung betrifft den Bereich einer Kindertagesstätte, die im Bereich der Dorfstraße und Junkerstraße im historischen Ortskern von Schellerten liegt. Die Kindertagesstätte soll nach Westen hin erweitert werden.</p> <p>Aus der Begründung zur B-Planänderung, S. 8, geht hervor, dass ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen in der Gemeindeverwaltung nicht bekannt sei.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p> <p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen,</b> Schreiben vom 25.04.2022</p>	<p>In ca. 400 m Entfernung (nord)westlich des Plangebietes befindet sich eine komplexe Fundstelle (Fachinformationssystem d. Nds. Landesamt f. Denkmalpflege, ADABweb, 254/5415.00005-F).</p> <p>Auch wenn die geplante Änderung nur geringfügig ist, so werden durch die Veränderungen der Baugrenze bodendenkmalpflegerische Belange berührt.</p> <p>Die siedlungstopografisch günstige Lage rechtfertigt aus denkmalfachlicher Sicht den Hinweis auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gem. § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG.</p> <p><b>2. Vorbeugender Brandschutz</b></p> <p>Gegen die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes Nr. 10-05 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (wie bereits gefordert) mit 800 l/min über 2 h bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr sichergestellt ist.</p> <p>Zu den übrigen von hier zu vertretenen Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage von Schellerten. Hier soll eine vorhandene Kindertagesstätte erweitert werden. Dem geplanten Vorhaben können wir grundsätzlich zustimmen.</p>	<p>Auf der Planfassung und in der Begründung unter "Belange von Natur und Landschaft; Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter" sind bereits entsprechende Hinweise gegeben worden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden, wie bereits für den Bestandskindergarten. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landwirtschaftskammer</p> <p><b>Wasserverband Peine,</b> Schreiben vom 13.04.2022</p>	<p>Da es sich hier um den Randbereich einer gemischten dörflichen Nutzung handelt können sich aus der nördlichen und vor allem nordwestlichen alten Ortslage von Schellerten heraus noch landwirtschaftliche Emissionen ergeben, die u. E. das im Plangebiet ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen aber nicht übersteigen dürften.</p> <p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Planänderung keine Bedenken.</p> <p>1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten.</p> <p>2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.</p> <p>Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge, der Zeitspanne noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.</p>	<p>Eine Verträglichkeit ist, wie bereits für den bestehenden Kindergarten, innerhalb der auch dörflich geprägten Ortslage gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden, wie bereits für den Bestandskindergarten.</p>

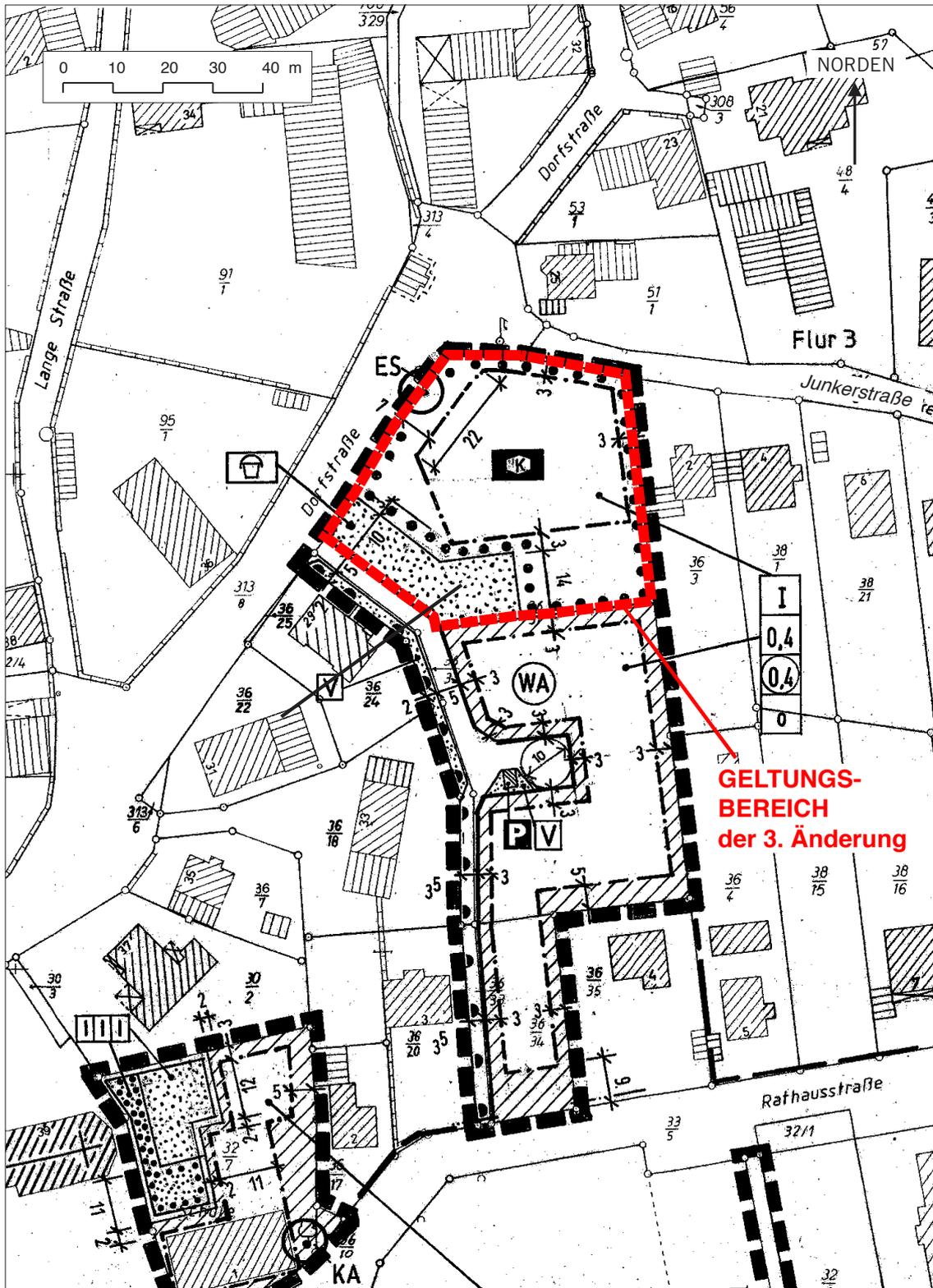
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Wasserverband Peine</p> <p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG),</b> Schreiben vom 28.04.2022</p>	<p>Ferner weisen wir informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt.</p> <p>3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks DVGW GW 125 (M) "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.</p> <p>Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Versorgungsleitungen liegen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: <b>Hinweise</b> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>.</p> <p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Im Plangebiet der 3. Änderung befinden sich keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LBEG</p>	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheidelei@lbeg.niedersachsen.de">markscheidelei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Bergrechte bekannt, ebenso keine Salzabbaugerechtigkeiten.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 10-05 "Schellerten-Süd/B"





**Anlage 2** zur Begründung: Bebauungsentwurf  
(entspr. Entwurf Architekten Himstedt +Kollien)





## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat durch Umlaufbeschluss vom 27.01.22 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-05, 3. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan 10-05, 3. Änd. wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat durch Umlaufbeschluss vom 27.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans 10-05, 3. Änd. einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 10-05, 3. Änd. einschließlich der Begründung haben vom 28.03.2022 bis einschließlich 28.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplan 10-05, 3. Änd., nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-05, 3. Änd. wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2022 im Amtsblatt Nr. 43 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 10-05, 3. Änd. ist damit am 07.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

---

Schellerten, den 08.09.2022

Siegel

gez. von Berg  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 10-05, 3. Änd. sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister